

# iren smart solutions



Nuove soluzioni per la rigenerazione urbana.

Con il patrocinio di



***Avv. Christian Attardi - Studio Associato KPMG***



# 1

## INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA-ASPETTI FISCALI

### Caratteri generali

Beneficiari



**Tutti i soggetti, titolari di qualsiasi tipo di reddito:**

- ✓ Reddito d'impresa: l'agevolazione non può riguardare gli interventi realizzati su beni oggetto dell'attività esercitata (ris. n. 340/2008) o immobili merce (ris. n.303/2008)

**Che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, gli immobili oggetto degli interventi, e ne sostengono le relative spese.**

# 2 INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA-ASPETTI FISCALI

## Ecobonus 2018 - Legge 27 dicembre 2017 n. 205, Art. 1 - Comma 3

La logica perseguita dal nuovo Ecobonus è quella di agevolare con detrazioni maggiori le spese che consentono di beneficiare di un maggiore livello di risparmio energetico.

I maggiori vantaggi fiscali riguardano le spese sostenute per lavori in parti comuni di edifici condominiali.

Interventi sulle singole unità immobiliari:

- ✓ Proroga agevolazione al 31/12/2018
- ✓ La misura della detrazione, in via generale fissata al 65%, viene ridotta al 50% per alcune tipologie di intervento

# 3 INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA-ASPETTI FISCALI

## Ecobonus 2018 - Legge 27 dicembre 2017 n. 205, Art. 1 - Comma 3

Interventi su parti comuni:

- Proroga agevolazioni fino al 31/12/2021
- Confermate al 70% e al 75% le aliquote di detrazione - limite di spesa € 40.000

Intervento	Misura detrazione	Limite massimo detrazione
<b>Novità:</b> Interventi di risparmio energetico su parti comuni (almeno 25% superficie disperdente) congiuntamente ad interventi per riduzione rischio sismico (zone sismiche 1, 2 e 3) sostenute dal 1° gennaio 2018 fino al 31 dicembre 2021.	80% (riduzione 1 classe) 85% (riduzione 2 classi)	€ 136.000 (per ciascuna unità immobiliare)

# 4 INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA-ASPETTI FISCALI

## La cessione del credito corrispondente alla detrazione

La legge di bilancio 2018

dal 1° gennaio 2018, possibilità di cedere il credito anche con riferimento agli interventi effettuati sulle singole unità immobiliari:

- ✓ il credito può essere ceduto ai fornitori che hanno effettuato gli interventi nonché ad altri soggetti privati, con la facoltà per gli stessi di successiva cessione del credito, con esclusione delle banche e degli intermediari finanziari
- ✓ il credito può essere ceduto anche alle banche e agli intermediari finanziari da parte dei soli contribuenti che ricadono nella no tax area

# 5 INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA-ASPETTI FISCALI

## La cessione del credito corrispondente alla detrazione

Immutato il meccanismo:

1. Entro il 31 dicembre il condomino comunica all'amministratore (al condomino incaricato nei condomini minimi) la cessione (e l'accettazione) del credito riferito agli interventi effettuati nell'anno
2. Entro il 28 febbraio dell'anno successivo l'amministratore comunica all'Agenzia delle entrate i dati relativi alla cessione del credito di ciascun condomino
3. Dal 10 marzo dell'anno successivo il credito entra nella disponibilità del cessionario che lo utilizza direttamente (in dieci rate) o lo cede (una sola volta dal 2018)

# 6 INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA-ASPETTI FISCALI

## La cessione del credito corrispondente alla detrazione

### I soggetti cedenti

Dal 2018 il credito d'imposta per gli interventi di efficienza energetica può essere ceduto da tutti i contribuenti teoricamente beneficiari della detrazione, anche se non tenuti al versamento dell'imposta.

I soggetti c.d. incapienti possono cedere il credito anche ad istituti di credito ed intermediari finanziari.



# 7

## INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA-ASPETTI FISCALI La cessione del credito corrispondente alla detrazione

### I soggetti cessionari

Possono essere sia i fornitori degli interventi, sia «altri soggetti privati».

La circolare 11/2018

Gli «altri soggetti privati» possono essere cessionari di crediti per il risparmio energetico qualificato solo **se collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione.**

La limitazione non si applica alla cessione di crediti da parte dei c.d. incapienti o per i lavori di riqualificazione antisismica.

# 8

## INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA-ASPETTI FISCALI La cessione del credito corrispondente alla detrazione

### I soggetti cessionari

#### Esempi

- ✓ Nel caso di interventi sulle parti comuni condominiali, il cessionario può essere un altro soggetto titolare delle detrazioni spettanti per i medesimi interventi condominiali (cioè un altro condomino che ha sostenuto le stesse spese agevolate)
- ✓ Nel caso di intervento su singola unità immobiliare cointestata ad una persona giuridica e ad una persona fisica è possibile la cessione del credito da un beneficiario all'altro
- ✓ Se i lavori sono stati effettuati da un fornitore appartenente ad un gruppo societario, il beneficiario può cedere il credito anche ad un'altra società del gruppo (purché non sia un istituto finanziario)

# 9 INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA-ASPETTI FISCALI

## La cessione del credito corrispondente alla detrazione

### I soggetti cessionari

Il dubbio.

Non è chiaro se il familiare convivente rientra tra i potenziali cessionari del credito.

In attesa di successivi chiarimenti appare preferibile il pagamento diretto da parte del familiare convivente.

# 10

## INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA-ASPETTI FISCALI La cessione del credito corrispondente alla detrazione

### I limiti oggettivi

Consentita **una sola eventuale cessione successiva a quella originaria:**

- ✓ Per i lavori di risparmio energetico qualificato
- ✓ Per i cedenti incapienti

Il credito per le misure antisismiche è escluso dalla stretta (salvo successive ulteriori precisazioni della prassi dell'Agenzia delle entrate)

# 11

## INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA-ASPETTI FISCALI La cessione del credito corrispondente alla detrazione

### I chiarimenti della circolare 11/2018 - la decorrenza

Sono fatti salvi i comportamenti tenuti dai contribuenti che, nel rispetto della normativa, abbiano effettuato, prima del 18 maggio 2018 (emissione della circolare n. 11/E/2018):

- ✓ Cessioni del credito ulteriori rispetto alle prime
- ✓ Cessioni nei confronti di altri soggetti privati non collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione

GRAZIE PER L'ATTENZIONE!

*Avv. Christian Attardi - Studio Associato KPMG*

